

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до виконання контрольної роботи на тему «Звіт про оцінку майна»
з дисципліни

**«ОЦІНКА БІЗНЕСУ ТА ОБ'ЄКТІВ
НЕРУХОМОСТІ»**

(для студентів 5 курсу напряму підготовки 6.030509 – Облік і аудит
заочної форми навчання)

Методичні вказівки до виконання контрольної роботи на тему «Звіт про оцінку майна» з дисципліни «Оцінка бізнесу та об'єктів нерухомості» (для студентів 5 курсу напряму підготовки 6.030509 – Облік і аудит заочної форми навчання) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. : А. В. Зубенко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016 – 18 с.

Укладач А. В. Зубенко

Рецензент проф., д-р екон. наук Т. В. Момот

Рекомендовано кафедрою фінансово-економічної безпеки, обліку і аудиту
протокол №1 від 31.08.2015 р.

ЗМІСТ

Вступ	4
1. Сутність та основні вимоги до оформлення та змісту контрольної роботи	5
2. Правові основи оцінки нерухомості та принципи оціночної діяльності	6
3. Характеристика об'єкта оцінки	6
4. Оцінка вартості нерухомості	6
4.1 Оцінка об'єкту оцінки в межах ринкового підходу	7
4.2 Оцінка об'єкту оцінки в межах витратного підходу	9
4.3 Оцінка об'єкту оцінки в межах дохідного підходу	11
5. Визначення вартості нерухомості на підставі узгодження результатів оцінки за трьома методами	12
Перелік використаної літератури	14
Додаток А	15
Додаток Б	16
Додаток В	17

ВСТУП

Оцінка нерухомості - це процес зведений до певного типу операції, до певних учасників, до певної дати, а також пов'язаний з конкретним об'єктом нерухомості, що знаходиться в певному зовнішньому оточенні.

Оцінка нерухомості здійснюється з різною метою: при обліку наявних у власності фізичних і юридичних осіб об'єктів нерухомості та переоцінці основних фондів підприємств; обліку накопиченого зносу об'єкта нерухомості; реалізації інвестиційних проектів розвитку об'єктів нерухомості; банкрутстві й антикризовому управлінні; приватизації державних і муніципальних об'єктів нерухомості; укладанні договорів на здійснення різного роду операцій з нерухомістю між фізичними чи юридичними особами; страхуванні; оформленні застав; визначенні бази для оподаткування; ухваленні обґрунтованого рішення про ділове партнерство та інші.

Висновок кваліфікованого фахівця оцінювача щодо проведення оцінки об'єкта нерухомості та оформлення її звітом – висновок про вартість, але ж не встановлення її. Вартість встановлюється ринком.

Метою контрольної роботи є закріплення теоретичних знань та практичне засвоєння студентами основних методів оцінки нерухомості на конкретному числовому матеріалі.

1 СУТНІСТЬ ТА ОСНОВНІ ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ ТА ЗМІСТУ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Контрольна робота складається з чотирьох розділів. Варіанти завдань обираються за двома останніми цифрами номеру залікової книжки студента.

Перший розділ «Правові основи оцінки нерухомості та принципи оціночної діяльності» спрямований на вивчення студентами законодавчої бази України стосовно оціночної діяльності.

Другий розділ «Характеристика об'єкта оцінки» допоможе засвоїти навички щодо опису основних характеристик об'єкта, на які повинна бути звернена увага оцінювача.

Третій розділ «Оцінка вартості нерухомості» присвячений вивченню трьох методів оцінки нерухомості: ринкового, витратного та дохідного.

Четвертий розділ «Визначення вартості нерухомості на підставі узгодження результатів оцінки за трьома методами» допоможе засвоїти принцип узгодження результатів оцінки, отриманих в межах різних оціночних підходів.

Конкретні рекомендації та вихідні дані для виконання контрольної роботи розміщені в розділах 2-5 та додатках даних вказівок.

Контрольна робота виконується на листах А4, кожний розділ починають виконувати з нового аркушу. Робота повинна включати:

- титульний аркуш;
- зміст, у якому викласти назву розділів роботи;
- вступ, в якому визначають актуальність роботи, основні цілі та завдання методів оцінки (1 сторінка);
- чотири розділи відповідно до змісту контрольної роботи;
- стислі висновки, в яких повинні бути викладені основні результати розрахунків, що відображають власну думку студента (1-2 сторінки);
- список використаної літератури, що має містити не менше, ніж 5 джерел.

Контрольна робота виконується за допомогою ЕОМ.

2 ПРАВОВІ ОСНОВИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Роботу над даним розділом доцільно починати з вивчення законодавчої бази України стосовно оціночної діяльності. В розділі необхідно надати визначення поняття «нерухомість», визначення «оціночної діяльності, описати правові основи оціночної діяльності, принципи здійснення процедури оцінки, описати права та зобов'язання оцінювачів під час здійснення оціночної діяльності.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єктом оцінки в контрольній роботі є нежитлове приміщення, площа якого розраховується за формулою:

$$S=10*N,$$

де S – площа нежитлового приміщення, що виступає об'єктом оцінки, м²

N - номер варіанта, що відповідає останнім двом цифрам залікової книжки.

Характеристика об'єкта описується відповідно до обраного варіанту, описати мету оцінки, вказати особливості на які повинен звернути увагу оцінювач.

4 ОЦІНКА ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

Відповідно до національного стандарту оцінки №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи: витратний (майновий - для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів); дохідний; порівняльний. В контрольній роботі необхідно оцінити вартість

об'єкта нерухомості з використанням всіх трьох методів, на основі яких визначається підсумкова вартість об'єкта.

4.1 ОЦІНКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ РИНКОВОГО ПІДХОДУ

Теоретичною основою ринкового (порівняльного) підходу до оцінки вартості підприємства є припущення про те, що його вартість можливо визначити, використовуючи порівняльний аналіз цін на аналогічні підприємства при їх продажу на даному сегменті ринку. Інвестор керується принципом альтернативних інвестицій, згідно з яким кошти вкладаються в проект з найбільшою прибутковістю при однакових обсягах вкладень і рівнях ризику.

У загальному вигляді модель розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки за ринковим підходом (B_p):

$$B_p = \sum C_i + (-) K_i,$$

де C_i – ціна продажу i -го об'єкта-аналога,

K_i – розмір коригування ціни продажу i -го об'єкта оцінки.

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів: внесення коригувань здійснюється від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки; якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки, то коригування будуть позитивні, якщо краще – негативні.

Таблиця 1 – Дані про реалізацію порівняних об'єктів-аналогів на ринку

Аналог	Місцерозташування	Площа, м ²
A1	В	S + 5
A2	В	S – 3
A3	С/В	S + 4
A4	С/В	S – 2
A5	Ц	S + 6
A6	Ц	S – 2
A7	С/В	S – 3
A8	В	S – 4
A9	Ц	S + 3

A1, A2, ... , A9 – недавно реалізовані аналоги;

S – площа оцінюваної нерухомості;

B – віддалений об'єкт,

C/в – середня віддаленість об'єкта оцінки,

Ц – об'єкт оцінки, що знаходиться у центрі.

На основі ринкового методу необхідно отримати скориговані ціни, тобто 9 варіантів вартості об'єкта, що оцінюється. Результати розрахунку скоригованих цін навести у вигляді таблиці.

Таблиця 2 – Приклад розрахунку скоригованих цін об'єктів нерухомості

Об'єкт порівняння	Місце-розташування	Площа, м ²	Ц, тис. грн	Ц*, тис. грн	Поправка на місце розташування, в долях одиниці,	Скоригована ціна, тис. грн
Об'єкт оцінки	Ц	10	-	-		-
A1	B	40	550	137,5	1,25	171,875
A2	B	25	815	326	1,25	407,50
A3	C/в	30	315	105	1,1	115,5
...						
A9						

Ц – ціни продажу об'єктів нерухомості, що порівнюються з об'єктом оцінки, представлені згідно з варіантом (Додаток Б).

Ц* - ціна продажу, що наведена згідно з об'єктом оцінки за площею, тис. у. о.

Наприклад, $Ц^*_{(A1)} = 550/40 \cdot 10 = 137,5$ тис. грн.

Поправка на місцерозташування розраховується виходячи з того, що різниці в цінах аналогічних об'єктів нерухомості за рахунок місцерозташування наступні: 15% між розташованими у віддалених районах і районах середньої

віддаленості; 10% між розташованими в центрі міста і районами середньої віддаленості. Ціна аналога приймається за одиницю.

Наприклад, поправка на місце розташування об'єкта-аналога $A1 = 1+0,1+0,15 = 1,25$.

Таким чином, якщо об'єкт аналог гірше, ніж об'єкт оцінки поправка буде більше за одиницю, краще – менше за одиницю.

Вартість об'єкта оцінки встановлюється як середнє арифметичне значення усіх скоригованих цін аналогів: $(171,875+407,50+115,5+\dots A9) / 9$.

4.2 ОЦІНКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

Згідно з витратним (майновим) підходом вартість підприємства розраховується як сума вартостей усіх активів (основних засобів, запасів, вимог, нематеріальних активів тощо), що складають цілісний майновий комплекс, за мінусом зобов'язань. Основним джерелом інформації за даного підходу є баланс підприємства.

Для розрахунку вартості об'єкта використовувати формулу:

$$B_0 = B_3 + ПВВ - \sum Z,$$

де B_0 – вартість об'єкта оцінки, тис. грн.,

B_3 – вартість земельної ділянки, тис. грн.,

ПВВ – повна відновлювальна вартість споруди, тис. грн.,

Z – знос об'єкта.

Вартість земельної ділянки розраховується за формулою:

$$B_3 = (S+20)*Ц,$$

де B_3 – вартість земельної ділянки,

S – площа нежитлового приміщення, що виступає об'єктом оцінки, m^2

$Ц$ – ціна 1 m^2 земельної ділянки.

Ціна 1 m^2 земельної ділянки визначається відповідно до місцезнаходження об'єкта:

- якщо об'єкт знаходиться у центрі – ціна 1 m^2 становить 15 тис. грн,

- місцезнаходження об'єкта – середньовіддалене від центра – ціна 1 м² становить 10 тис. грн,
- місцезнаходження об'єкта – віддалене від центра – ціна 1 м² становить 5 тис. грн.

Повна відновлювальна вартість розраховується за формулою:

$$ПВВ = В_В * S * (1+K_p),$$

де V_B – витрати на будівництво 1 м² аналогічного об'єкта, тис. грн.,

S – площа нежитлового приміщення, що виступає об'єктом оцінки, м²

K_p – коефіцієнт рентабельності побудови відповідного нежитлового приміщення.

В контрольній роботі витрати на будівництво 1 м² (V_B) аналогічного об'єкта дорівнюють 10 тис. грн., коефіцієнт рентабельності (K_p) – 25%.

Знос конструктивних елементів будинку визначається у результаті технічної експертизи, що проводиться оцінювачем. Розбивка будинку на елементи здійснюється згідно зі „Сборником №32 (Укрупнённих показателей восстановительной стоимости зданий”, стор. 18), таблиця питомої ваги у процентах. В роботі знос конструктивних елементів розраховується на підставі таблиці 3.

Таблиця 3 – Знос конструктивних елементів будинку

№ п/п	Конструктивні елементи будинку	Питома вага, %	Знос, %	Знос, тис. грн
1	2	3	4	5
1	Фундамент	5		?
2	Стіни й перегородки	28		?
3	Перекриття	17		?
4	Покрівля	5		?
5	Підлога	7		?
6	Пройоми	10		?

Продовження таблиці 3

1	2	3	4	5
7	Вікна	7		?
9	Інженерне обладнання	13		?
9	Інші роботи	8		?
	Усього:	100	-	?

$$З = \text{ПВВ} * \text{Питома вага (\%)} * \text{Знос (\%)}$$

Підраховану суму зносу в тис. грн. за таблицею 3 підставити у формулу визначення вартості об'єкта.

4.3 ОЦІНКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ

Оцінка вартості нерухомості з використанням дохідного підходу ґрунтується на визначенні теперішньої вартості очікуваних вигід (доходів, грошових потоків) від володіння корпоративними правами підприємства.

В роботі оцінка нерухомості проводиться методом капіталізації чистого прибутку.

Сутність методу капіталізації полягає в розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, отриманих від використання об'єкту за допомогою коефіцієнта капіталізації:

$$V_0 = \text{ЧД} / K,$$

де V_0 - вартість об'єкта,

ЧД - періодичний дохід,

K - коефіцієнт капіталізації.

Чистий дохід (ЧД) являє собою розраховану сталу величину річного чистого доходу, що очікується, який складається з доходу від використання об'єкта нерухомості, що оцінюється, після відрахування усіх експлуатаційних витрат і резервів.

У контрольній роботі ЧД отримується від здачі нежитлового приміщення в оренду та розраховується за формулою.

$$\text{ЧД} = \text{Д} - \text{ЕВ},$$

де Д – дохід від здачі нежитлового приміщення в оренду, грн.,

ЕВ – експлуатаційні витрати, грн.

$$\text{Д} = \text{S} * \text{А} * 12,$$

де S – площа нежитлового приміщення, що виступає об'єктом оцінки, м²,

А – ставка орендної плати за 1 м² за місяць, грн,

Експлуатаційні витрати – це поточні витрати, направлені на забезпечення нормального функціонування об'єкта та відтворення дійсного валового доходу.

У контрольній роботі витрати на утримання об'єкта оцінки складають 30% від доходу (Д). Орендна плата за 1 м² за місяць становить 100 грн.

Ставка капіталізації - це дільник, використовуваний для перетворення величини прибутку або грошового потоку за один період часу в показник вартості. Ставка капіталізації для підприємства зазвичай виводиться із ставки дисконтування шляхом вирахування очікуваних середньорічних темпів зростання прибутку або грошового потоку (залежно від того, яка величина капіталізується).

Ставка капіталізації в роботі наведена у додатку В відповідно до варіанту.

5 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ НА ПІДСТАВІ УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ЗА ТРЬОМА МЕТОДАМИ

Узгодження результатів оцінки – визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки. Адже, результатом застосування різних підходів оцінювання щодо одного й того ж самого об'єкта є одержання різних значень вартості. Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в розрахунках, або на незбалансованість ринку.

Кінцевий розмір вартості об'єкта, що оцінюється може визначатися двома способами: як середньоарифметична величина або математичним зважуванням.

Розрахунок середньоарифметичної величини є найпростішим, але й найбільш неадекватним, оскільки не враховує внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на вартість об'єкта.

У процесі узгодження результатів, оцінювач повинен проаналізувати з позицій здорового глузду різні суми вартості об'єкта оцінки, отримані в результаті використання порівняльного, витратного та доходного підходів; проранжувати значення оцінок, отриманих різними методами, залежно від умов застосування методів та об'єкта оцінки. Враховуючи свій досвід та знання, визначити єдину (кінцеву) суму оцінки вартості об'єкта.

В контрольній роботі вартість визначається суб'єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою:

$$B_O = B_P * K_P + B_B * K_B + B_D * K_D,$$

де B_P – вартість об'єкта оцінки, розрахована за ринковим підходом,
тис. грн,

B_B – вартість об'єкта оцінки, розрахована за витратним підходом,
тис. грн,

B_D – вартість об'єкта оцінки, розрахована за доходним підходом,
тис. грн,

K_P – питомий коефіцієнт ринкового підходу,

K_B – питомий коефіцієнт витратного підходу,

K_D – питомий коефіцієнт доходного підходу.

В контрольній роботі встановлено, що питомий коефіцієнт ринкового підходу (K_P) становить 0,7; питомий коефіцієнт витратного підходу (K_B) – 0,1; питомий коефіцієнт доходного підходу (K_D) – 0,2.

Наприклад, $B_P = 300$ тис. грн, $B_B = 250$ тис. грн, $B_D = 150$ тис. грн

Тоді вартість об'єкта $B_O = 300 * 0,7 + 250 * 0,1 + 150 * 0,2 = 210 + 25 + 30 = 265$ тис. грн.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
2. Національний стандарт № 1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав [Чинний від 10 – 09 – 2003]. – Київ – №1440.
3. Національний стандарт № 2. Оцінка нерухомого майна [Чинний від 28 – 10 – 2004]. – Київ – №1442.
4. Круш П.В. Оцінка бізнесу: [Навч. посіб.] / П.В. Круш, С.В. Полищук. - Київ: Центр навчальної літератури, 2004. –264 с.
5. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: [Навч. посіб.] / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.В. Сментина; – Київ : Центр учбової літератури, 2009. – 200 с.
6. Момот Т. В. Оцінка вартості бізнесу: сучасні технології / Т. В. Момот. – Харків : Фактор, 2007. – 224 с.
7. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія [Л. І Вороніна та ін.]. – Київ : Вид-во Європ.ун-ту, 2005. – 217 с.
8. Оценка бизнеса: Учебное пособие / [Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. – Москва : Финансы и статистика, 2002. – 320 с.
9. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебн. пособие для вузов / [Под ред. проф. В. А. Шандра]. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
10. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова. – Ростов на Дону : Феникс, 2002. – 320 с.

Дані щодо об'єкта нерухомості, що оцінюється

N варіанта	Місце розташування об'єкта оцінки
1	Ц
2	В
3	В
4	С/В
5	С/В
6	Ц
7	В
8	С/В
9	В
10	Ц
11	С/В
12	В
13	Ц
14	С/В
15	С/В
16	В
17	С/В
18	В
19	Ц
20	В
21	В
22	Ц
23	С/В
24	С/В
25	Ц
26	Ц
27	С/В
28	В
29	В
30	С/В

Ціни продажу об'єктів-аналогів, тис. грн

№ варіанта	Об'єкти-аналоги								
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	550	350	360	308	306	307	254	301	380
2	650	450	370	408	406	407	354	401	550
3	750	355	380	508	506	507	454	501	650
4	850	455	390	608	606	607	554	601	780
5	900	555	400	708	706	707	654	701	850
6	950	655	410	808	806	807	754	801	864
7	1000	755	420	908	906	907	854	901	1010
8	2050	1500	1200	1008	1006	1007	954	1001	1050
9	1090	1400	1350	1018	1016	1017	1054	1101	1205
10	1350	1005	1406	1028	1026	1027	1154	1201	1305
11	1120	1015	1502	1038	1036	1037	1254	1301	1405
12	1030	1020	1115	1048	1046	1047	1354	1401	1505
13	1300	1025	1109	1058	1056	1057	1454	1501	1605
14	1040	1030	1358	1068	1066	1067	1554	1601	1705
15	1500	1035	1885	1078	1076	1077	1654	1701	1805
16	1250	1040	1664	1088	1086	1087	1754	1801	1905
17	1850	1045	1335	1098	1096	1097	1854	1901	2005
18	1568	1050	1770	1108	1106	2107	1954	2001	2015
19	1780	1055	1650	1118	1116	1117	2054	2011	2025
20	1980	1060	1550	1128	1126	1127	2154	2021	2035
21	1850	1065	1960	1138	1136	1137	2254	2031	2045
22	1750	1070	1957	1148	1146	1147	2354	2041	2055
23	1670	1075	1952	1158	1156	1157	2454	2051	2065
24	1580	1080	2555	1168	1166	1167	2554	2061	2075
25	1680	1085	2560	1178	1176	1177	2654	2071	2085
26	1250	1090	2740	1188	1186	1187	2754	2081	2095
27	1180	1095	2980	1198	1196	1197	2854	2091	2105
28	1980	2000	2870	1208	1206	1207	2954	2101	2205
29	3020	2005	2260	1218	1216	1217	3054	2111	3305
30	2950	2010	2580	1228	1226	1227	3154	2121	3025

Ставки капіталізації

N варіанта	Ставка капіталізації
1	0,10
2	0,11
3	0,12
4	0,13
5	0,14
6	0,15
7	0,16
8	0,17
9	0,18
10	0,19
11	0,20
12	0,21
13	0,22
14	0,23
15	0,24
16	0,25
17	0,26
18	0,27
19	0,27
20	0,29
21	0,30
22	0,31
23	0,32
24	0,33
25	0,34
26	0,35
27	0,36
28	0,37
29	0,38
30	0,39

Навчальне видання

Методичні вказівки
до виконання контрольної роботи
на тему «Звіт про оцінку майна» з дисципліни

«ОЦІНКА БІЗНЕСУ ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ»

*(для студентів 5 курсу напрямку підготовки 6.030509 – Облік і аудит
заочної форми навчання)*

Укладач **ЗУБЕНКО** Анна Володимирівна

Відповідальний за випуск *Г. І. Кизилов*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір і верстання *А. В. Зубенко*

План 2016, поз. 314М

Підп. до друку 29.02.2016

Друк на ризографі

Зам. №

Формат 60x84/16

Ум. друк. арк. 0,5

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014